

Grosszügige Wohnung an ruhiger Wohnlage



Inhalt

Seriös und professionell – Ihr Immobilienmakler	3
Standort / Lage / Objektbeschrieb	4
Liegenschaftsdaten	5
Verkaufskonditionen	7
Fotos	8
Pläne	13
Katasterplan	17
GVZ-Versicherungsnachweis	18
Grundbuchauszug	19

Seriös und professionell –

Ihr Immobilienmakler



Yves Hartmann

Geschäftsleitung

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Tel. 052 557 57 10 y.hartmann@wintimmo.ch

Wir bieten mehr!



Gratis Luftaufnahmen

Aufnahme von virtuellen

3D-Rundgängen



Vermarktungskampagnen in den Social Media

Unseren Kunden bieten wir eine Dienstleistung

von A-Z, von der Beratung zur Bestimmung des Verkaufspreises, über die Insertion und Verkaufsverhandlungen, bis zur Erstellung der Grundstückgewinnsteuerabrechnung. Und dies zu attraktiven Preisen!

Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG

Bürglistrasse 29 Postfach 8401 Winterthur Tel. 052 557 57 00 info@wintimmo.ch www.wintimmo.ch

Standort / Lage / Objektbeschrieb

Das Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen befindet sich auf einer leichten Anhöhe im beliebten Stadtteil Winterthur-Seen.

Kindergarten, Schule- und Sportanlagen befinden sich in nächster Umgebung.

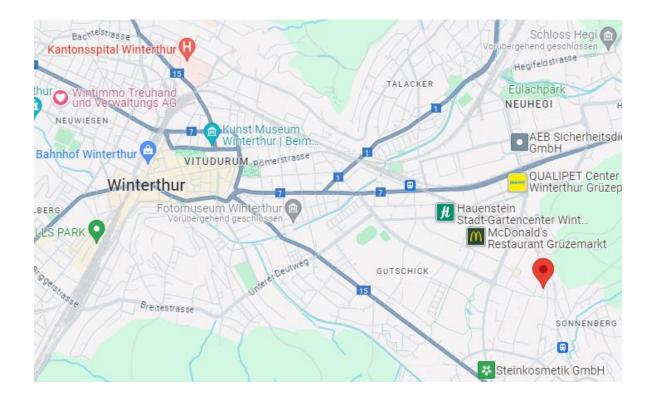
Diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. der Grüzemarkt, sowie die Anbindung an Bus und den S-Bahnhof Winterthur-Seen befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Die Gebäude der Ökosiedlung Warmbüehl wurden 1999 nach höchsten ökologischen Grundsätzen gebaut und periodisch unterhalten. Der Allgemeinzustand ist gut, es besteht in den nächsten Jahren kein ausserordentlicher Unterhaltsbedarf.

Die Wohnung befindet sich im Parterre und im ersten Obergeschoss. Beim Bau wurde eine spätere Unterteilung in zwei Wohnungen bereits berücksichtigt. Die Raumaufteilung ist sehr modern und grosszügig, die überdurchschnittlichen Raumhöhen bringen viel Licht in die Räume. Grosse Einbauschränke bieten viel Stauraum.

Der schöne Sitzplatz lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

Für die Parkierung steht ein überdachter Parkplatz zur Verfügung.



Liegenschaftsdaten

Baujahr	1999
Grundstück-Nr.	SE9973
Miteigentumsanteile	96 / 1000 an Grundbuchblatt 4925 mit dem Sonderrecht an der Wohnung 5 und am Kellerabteil E 164 / 1000 an Grundbuchblatt 4925 mit dem Sonderecht an der Wohnung Nr. 6 und dem Kellerabteil F Autoabstellplatz Nr. 25 im Freien auf Kataster-Nr. 9976
Grundstückfläche	514 m ²
Kubatur	2'880 m ³ (STWEG)
Versicherungssumme	Fr. 2'458'439
Stand Erneuerungsfonds	Fr. 32'381.55 (Häuser 21e-f / per 31.12.2022)
Anteil an Nebenkosten	Fr. 3'617.24 (Häuser 21e-f / Jahr 2022)
Baubeschrieb	 Zentrale Holzfeuerung mit einem Naturzugofen (Meterholzspälten-Heizkessel), kombiniert mit einer Solaranlage und zwei Wärmespeicher Wärmeabgabe über Radiatoren Regenwasser für WCs, sowie möglich für die Waschmaschine Flexible Raumaufteilung: Nur die auf den beiden Plänen schraffierten Wände sind tragend, die restlichen Innenwände sind Leichtbau-Wände. Waschmaschine in Gemeinschaftswaschküche im Untergeschoss für vier Parteien Ziegeldach, das Glasdach zwischen den Häusern wurde im Jahr 2018 erneuert Elektro: Einfache Elektroinstallationen, Sicherheitsnachweis aus dem Jahr 2021 Fassade mit Holzverkleidung und Dämmung Holzfenster mit 3-Fach-Verglasung, neu gestrichen im Jahr 2021

Innenausbau	 Nettowohnfläche von ca. 150 m² Bodenbeläge aus Holzböden, Nasszellen Linol Wandbeläge, Sichtbackstein Deckenbeläge aus Holz
Raumaufteilung	 Erdgeschoss Grosszügiger Eingangsbereich/Wintergarten (nicht auf dem Plan) Korridor mit Einbauschränken Separates WC Zimmer 11 m² Zimmer 11 m² Zimmer 11 m² Grosses Kellerabteil Obergeschoss Grosszügiger Eingangsbereich/Wintergarten (nicht auf dem Plan) Küche / Wohnen mit Schwedenofen, 37 m² Zimmer mit 15 m² Zimmer 11 m² Separates WC Bad mit Dusche und Badewanne Korridor

Verkaufskonditionen

Verkaufspreis	Fr. 1'150'000.00 / kein Bieterverfahren
Besichtigungen	Virtueller 3D-Rundgang https://360.feelestate.ch/view/fullscreen/id/VZTR2 Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme: Frau Ronja Schäuble 052 557 57 00 / r.schaeuble@wintimmo.ch
Angebote	Schriftlich an Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG Das Angebot hat aufgrund der Besichtigung und der Verkaufsdokumentation zu erfolgen. Eine Finanzierungsbestätigung ist beizulegen.
Notariatskosten	Je zur Hälfte zu Lasten Käufer und Verkäufer
Antrittstermin	Nach Vereinbarung
Verkaufsbeauftragte	Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG Bürglistrasse 29 Postfach 8401 Winterthur
Verkaufsbedingungen	Empfänger dieser Dokumentation oder von Informationen daraus (sei es durch die Wintimmo Treuhand und Verwaltungs AG oder einem Dritten) haben keine Ansprüche auf Kommissionen oder anderweitige Entschädigungen seitens der Verkäufer, der Verkaufsbeauftragten oder Dritten.
Vorbehalte	Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Die Dokumentation ist nicht integrierender Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen mit dem Käufer.

Fotos













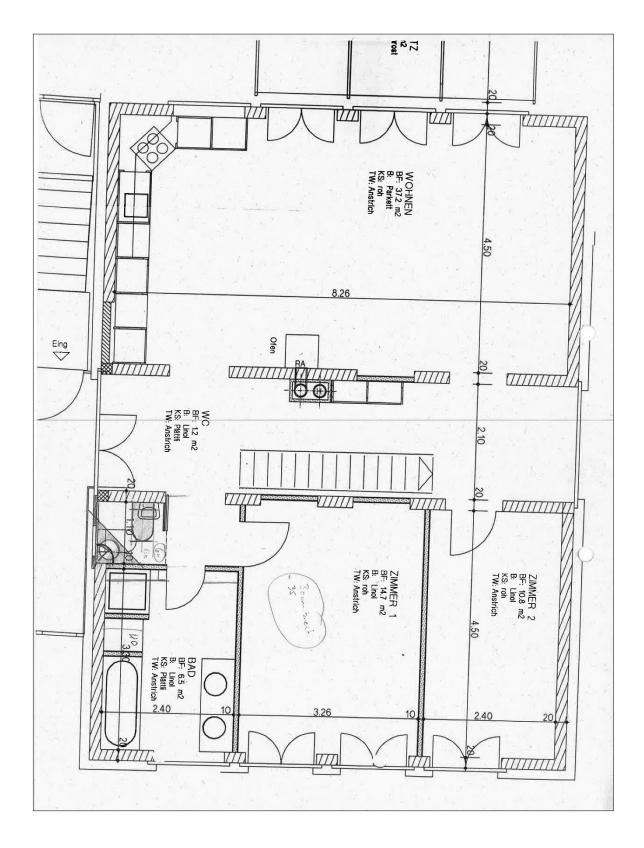


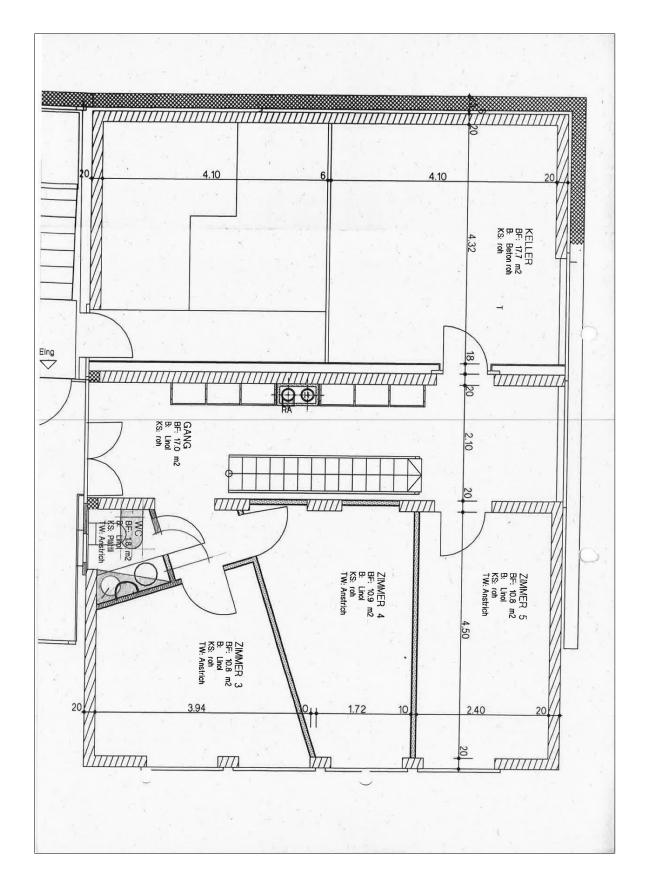


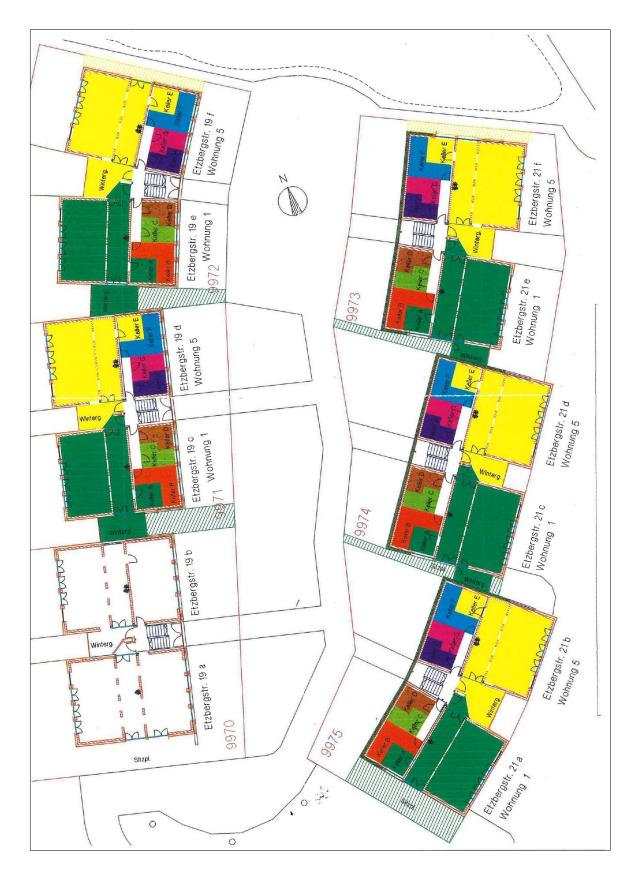


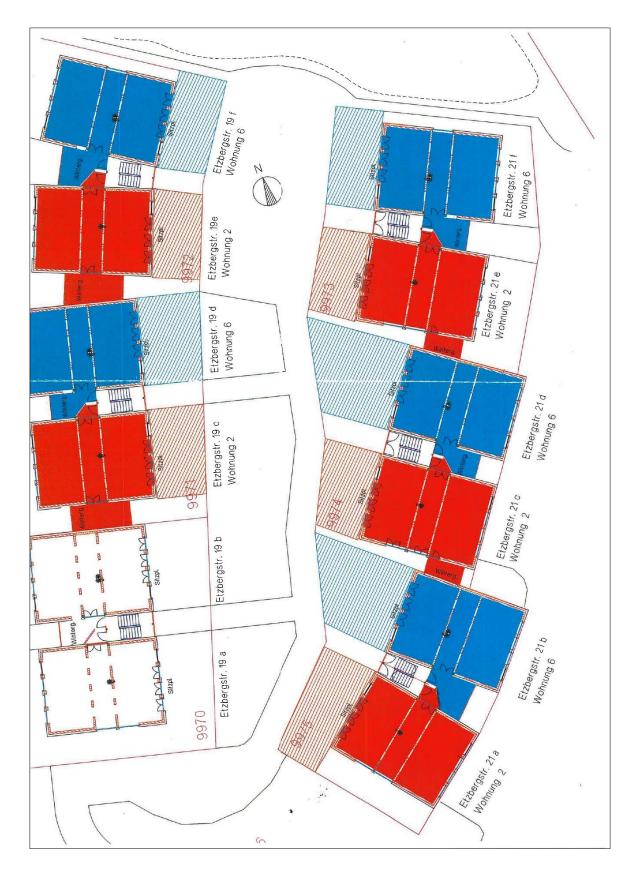


Pläne









Katasterplan



GVZ-Versicherungsnachweis



SICHERN & VERSICHERN

Thurgauerstrasse 56 Postfach · 8050 Zürich T 044 308 21 11 · F 044 303 11 20 versicherung@gvz.ch · www.gvz.ch

> Policen-Nr. Gemeinde/Quartier Grundstück-Nr.

209'969 Winterthur-Seen 230.SE9973

7. Januar 2024

Übersicht Versicherungspolice

Eigentümerschaft

Versicherungssumme Total CHF

2'588'976

Aktueller GVZ Index 1190 Punkte (Basisjahr 1939 = 100 Punkte)

Erstellungsjahr: 1999 Schätzung vom 04.09.2015 Schätzgrund: Revision

Gemeinde	GVZ-Nr.	Gebäudeadresse	Volumen	Basiswert	Versicherungs-
Quartier		Zweckbestimmung	m³	CHF	summe CHF
Winterthur-Seen	230-SE02502	Etzbergstrasse 21E 8405 Winterthur und weitere	2'880	217'561	2'588'976

Rechtsmittel:

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Mitteilung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Rechtsdienst, Postfach, 8050 Zürich, schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss einen Antrag enthalten.

163621 3/114

1/1

Grundbuchauszug

Grundbuch Winterthur-Seen Grundstücksbeschreibung Beschreibung					
	EGF	EGRID			5,5
rdstücksbeschreibung hreibung	CHJ	CH794577714370		9.00	
hreibung					
				And	Anderung Datum Belea
Etzbergstrasse 21f					
Stockwerkeigentum					•
96/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 4925, Kataster SE9973, EGRID CH832079087278, Winterthur-Seen	:9973, EGRID CH832079087278, Winterth	iur-Seen			122 2
mit dem Sonderrecht an der Wohnung Nr. 5 und am Kellerabteil E im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan Nr. 1251 gelb bemait, laut Begründungsvertrag vom 29. Juli 1998, Beleg 473	teil E im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan h	Nr. 1251 gelb bemait,	laut Begründungs	vertrag vom 29. Juli	
Eigentum					
Ziffer Bezeichnung				Datum Beleg	Bemerkungen
2.	•				
Anmerkungen					
Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsregiement		29.07.1998		478 CH7678-0000-0024-67576	92
Dienstbarkeilen					
Recht / Last Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Grundlasten					
Recht / Last Stichwort		Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine					
Bemerkungen					
Ziffer Bezeichnung			Datum	Beleg Bet	Betrifft EREID
keine					

19

Grundbuch	Blatt	EGRID		
Winterthur-Seen	5150	CH794577714370		2/2
Erläuterungen				
a		Auszugsart	Teilauszug	
	Eidgenössische Grundstückidentifikation	Erstellungszeitpunkt	11.01.2024, 14.16 Uhr	
	Eidgenössische Rechteidentifikation	Führungsart	eidgenössisch	
F		Erwerbsart	unterdrückt	
ia Hektaren	_	Vormerkungen	unterdrückt	
Mann		Grundpfandrechte	unterdrückt	
M[Zahl] Maximalzinsfuss	zinsfuss	Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen	

	חשות	EGKID				
Winterthur-Seen	127	C1050445774354	74354			1/2
Grundstucksbeschreibung					Äl	Ändening
, and a second					Datum	m Belea
Etzbergstrasse 21f						
Stockwerkeigentum						
1000 Miteigentum am Grundstü	164/1000 Miteigentum am Grundstück Blatt 4925, Kataster SE9973, EGRID CH832079087278, Winterthur-Seen	CH832079087278, Winterthur-See	5			
em Sonderrecht an der Wohnu Begründungsvertrag vom 29. Ju	mit dem Sonderrecht an der Wohnung Nr. 6 im Obergeschoss und am Keilerabteil F im Erdgeschoss, in den Aufteilungsplänen Nm. 1251 und 1252 blau bemalt, laut Begründungsvertrag vom 29. Juli 1998, Beleg 473	erabteil F im Erdgeschoss, in den Au	ifteilungsplänen N	Nm. 1251 und	1252 blau bemalt,	
Eigentum						
Ziffer Bezeichnung					Datum Beleg	Bemerkungen
2. 2.						
Stichwort			Datum	Belea	EREID	Bemerkungen
andere / Mit- und Stockwerkeigentum Nutzungs- und Verwaltungsreglement	n ot		7.1998		478 CH7678-0000-0024-67576	
Dienstbarkeiten						
Recht / Last Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine						
Grundlasten						
Recht / Last Stichwort			Datum	Beleg	EREID	Bemerkungen
keine						
Bemerkungen						
Ziffer Bezeichnung				Datum	Beleg Betr	Betrifft EREID
keine						

GIUITUDUUCITARIIR ODGI WII	Grundbuchamt Oberwinterthur-Winterthur			
Grundbuch	Blatt		EGRID	66
Winterthur-Seen	5151		CH950445774354	
Erläuterungen				
	Aren		Auszugsart	Teilauszug
	Eidgenössische Grundstückidentifikation	ıtion	Erstellungszeitpunkt	11.01.2024, 14.17 Uhr
EREID	Eidgenössische Rechteidentifikation		Führungsart	eidgenössisch
	Frau		Enwerbsart	unterdrückt
	Hektaren		Vormerkungen	unterdrückt
×	Mann		Grundpfandrechte	unterdrückt
ahij	Maximalzinsfuss		Weiteres	aktuelle Adressen anzeigen; Kataster anzeigen
	Quadratmeter			

Seriös und professionell –

Ihr Immobilienmakler

Bürglistrasse 29 Postfach 8401 Winterthur

Tel. 052 557 57 00 info@wintimmo.ch

www.wintimmo.ch